



园林工程
管理丛书

园林工程招投标 与合同管理

第二版

YUANLIN GONGCHENG ZHAOTOU BIAO
YU HETONG GUANLI

吴戈军 主编



化学工业出版社

本书是《园林工程管理丛书》中的一本。

本书根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》(2017年修订)、《中华人民共和国招标投标法》(2017修正)、《中华人民共和国合同法》编写,主要介绍了园林工程招投标与合同管理方面的知识。内容主要包括工程招投标概述、园林工程招标、园林工程投标、《合同法》基础、园林工程施工合同、园林工程施工索赔等内容。本书资料丰富、内容翔实。

本书可供园林工程招投标与合同管理人员使用,也可供从事园林工程规划、设计、施工、监理的人员参考。

园林工程招投标与合同管理

第二版

图书在版编目(CIP)数据

园林工程招投标与合同管理/吴戈军主编.—2版.—北京:化学工业出版社,2019.4
(园林工程管理丛书)
ISBN 978-7-122-33925-6

I. ①园… II. ①吴… III. ①园林-工程施工-招标
②园林-工程施工-投标③园林-工程施工-经济合同-管理
IV. ①TU986.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第029758号

责任编辑:袁海燕
责任校对:宋玮

文字编辑:向东
装帧设计:王晓宇

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)
印刷:三河市航远印刷有限公司
装订:三河市宇新装订厂
710mm×1000mm 1/16 印张15 1/2 字数805千字
2019年5月北京第2版第1次印刷

购书咨询:010-64518888

售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:58.00元

版权所有 违者必究

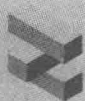
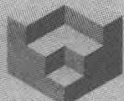
《园林工程招投标与合同管理》编写人员

主编 吴戈军

参编 邹原东 邵晶 齐丽丽 成育芳

李春娜 蒋传龙 王丽娟 邵亚凤

白雅君



前言 |

FOREWORD |

随着我国经济秩序的不断完善，园林工程建设也逐渐朝着有序、规范的方向发展。在园林工程建设中，招标方和投标方作为相互对立又相互依托的两方，与合同的签订和合同的履行都有着密切的关系。新形势下，企事业单位只有更好地掌握和管理招投标项目，才能在我国现阶段经济领域中健康、持续发展。因此，深入研究园林工程招投标与合同管理在现阶段具有重要的意义。

鉴于《中华人民共和国招标投标法》(2017年修正)、《中华人民共和国招标投标法实施条例》(2017年修订)、《中华人民共和国民事诉讼法》(2017年修订)、《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)等规范的修订，本书第一版的相关内容已经不能适应发展的需要，故本书亟待修订。

本书具有如下特点：

1. 准确性、权威性 本书是以现行的国家标准、行业标准及技术规范为依据，保证书中数据的准确性及权威性，读者可放心使用。

2. 可操作性 本书将更大限度地满足实际工作的需要，增加图书的适用性和适用范围，提高使用效果。

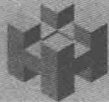
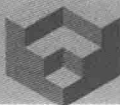
3. 条理清晰性 本书条理清晰、重点突出，避免内容上的交叉与重复。

本书可供园林工程招投标与合同管理人员使用，也可供从事园林工程规划、设计、施工、监理的人员参考。

由于编者水平有限，书中不当之处在所难免，敬请广大读者和同行给予批评指正。

编者

2018. 11



第一版前言 |

| FOREWORD |

近年来,随着社会的进步和人们生活水平的提高,人类对生存环境质量的要求越来越高,园林作为生态环境建设的重要组成部分和提高人类生存环境质量的重要手段,越来越受到环境决策者和建设者的重视。园林建设的不断发展,使得园林工程招标投标以及合同的规范化程度进一步提高。随着建筑产业的整体发展和提升,工程招标投标与合同管理是政府和产业健康、平稳、持续发展的基本支撑。

本书主要介绍了园林工程招标、投标程序和合同管理内容,突出招标、投标文件的编制和合同管理能力的培养,以提高园林工程建设队伍的技术和管理水平。希望本书的面世,能够更好地服务于从事园林工程造价、招标与投标、合同管理的人员。

本书具有如下特点。

1. 准确性、权威性:本书是以现行的国家标准、行业标准及技术规范为依据,保证本书数据的准确性及权威性,读者可放心使用。
2. 可操作性:本书将更大限度地满足实际工作的需要,增加图书的适用性和适用范围,提高使用效果。
3. 条理清晰性:本书条理清晰、重点突出,避免内容上的交叉与重复。

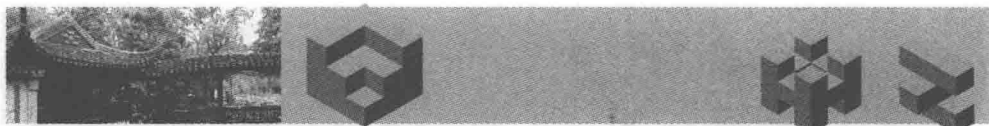
本书可供园林工程招标投标与合同管理人员使用,也可供从事园林工程规划、设计、施工、监理的人员参考。

《园林工程招标投标与合同管理》是《园林工程管理丛书》中的一本,丛书共分5册,其余4册分别为《园林工程材料及应用》、《园林工程监理与资料编制》、《园林工程预算与工程量清单编制》、《园林工程施工组织设计与管理》。丛书涵盖内容广泛,基本上包括了园林工程管理的各个方面,希望对读者有所帮助。

由于编者水平有限,书中疏漏及不当之处在所难免,敬请广大读者和同行给予批评指正。

编者

2013年10月



| 目录 | | CONTENTS |

Chapter

1

1 工程招投标概述	001
1.1 工程招标与投标概述	001
1.1.1 工程招标投标概念	001
1.1.2 工程招标投标的特点	001
1.1.3 工程招标投标应遵循的原则	002
1.1.4 工程招标投标的意义	003
1.1.5 工程招标投标的标的	003
1.2 工程招标投标主体	004
1.2.1 工程招标人	004
1.2.2 工程投标人	006
1.2.3 招标投标代理机构	012
1.3 工程招标投标的监督管理	015
1.3.1 招标投标活动监督体系	015
1.3.2 行政监督的基本原则	016
1.3.3 行政监督的职责分工	017
1.3.4 行政监督的内容	018
1.3.5 行政监督的方式	019

Chapter

2

2 园林工程招标	021
2.1 园林工程招标概述	021
2.1.1 园林工程招标的分类	021
2.1.2 园林工程招标的条件	021
2.2 园林工程招标的方式	023
2.2.1 招标方式	023
2.2.2 公开招标和邀请招标的区别	025
2.2.3 园林工程招标方式的选择	026
2.2.4 园林工程招标的工作机构	026
2.3 园林工程招投标范围	027

2.3.1	应当实行招标的范围	027
2.3.2	应当实行公开招标的范围	028
2.3.3	经批准后可以采用邀请招标的范围	028
2.3.4	经批准后可以采用议标的范围	028
2.3.5	经批准后可以不进行招标的范围	029
2.4	园林工程招标的程序	029
2.5	园林工程招标公告、投标邀请书与资格预审	030
2.5.1	园林工程招标公告	030
2.5.2	园林工程投标邀请书	032
2.5.3	园林工程招标资格预审	033
2.6	园林工程招标文件的编制	041
2.6.1	园林工程招标文件概论	041
2.6.2	园林工程招标文件的编制内容	043
2.6.3	园林工程招标标底编制	071
2.7	园林工程招标控制价的编制	074
2.7.1	园林工程招标控制价概述	074
2.7.2	园林工程招标控制价的编制	077

3	园林工程投标	088
3.1	园林工程投标概述	088
3.1.1	园林工程项目投标类型	088
3.1.2	园林工程投标的程序	089
3.1.3	园林工程投标的主要工作	090
3.2	园林工程投标决策与技巧	092
3.2.1	园林工程投标的决策	092
3.2.2	园林工程投标的技巧	095
3.3	园林工程投标文件编制	096
3.3.1	投标文件的组成	096
3.3.2	投标文件的编制要求	101
3.3.3	投标文件的递交	102
3.4	园林工程投标报价的编制	103
3.4.1	园林工程投标报价的特点和编制依据	103
3.4.2	工程量清单投标报价的编制	104
3.5	园林工程开标、评标	114
3.5.1	园林工程开标	114
3.5.2	园林工程评标	117

3.6	园林工程中标与签约	130
3.6.1	中标	130
3.6.2	签订合同	135
3.7	园林工程招标投标的法律责任	137
3.7.1	园林工程招标投标投诉	137
3.7.2	园林工程招标人的法律责任	141
3.7.3	园林工程投标人的法律责任	147
3.7.4	园林工程中标人的法律责任	149
3.7.5	招标代理机构的法律责任	151
3.7.6	评标委员会成员的法律责任	152
3.7.7	行政监督部门的法律责任	153

4	《合同法》基础	154
4.1	《合同法》的原则与调整范围	154
4.1.1	《合同法》的基本原则	154
4.1.2	《合同法》的调整范围	156
4.2	合同的订立与效力	156
4.2.1	合同的主要内容	156
4.2.2	合同订立的程序	158
4.2.3	合同的效力	161
4.3	合同的履行、变更和终止	164
4.3.1	合同的履行	164
4.3.2	合同的变更与转让	165
4.3.3	合同的终止	168
4.4	合同的违约责任与争议处理	170
4.4.1	合同的违约责任	170
4.4.2	合同争议的处理	172

5	园林工程施工合同	177
5.1	园林工程施工合同概述	177
5.1.1	园林工程施工合同的形式	177
5.1.2	园林工程施工合同的类型	178
5.1.3	园林工程施工合同的特点	180
5.1.4	园林工程施工合同的作用	180
5.2	园林工程施工合同的基本内容	181
5.2.1	园林施工合同基本内容	181

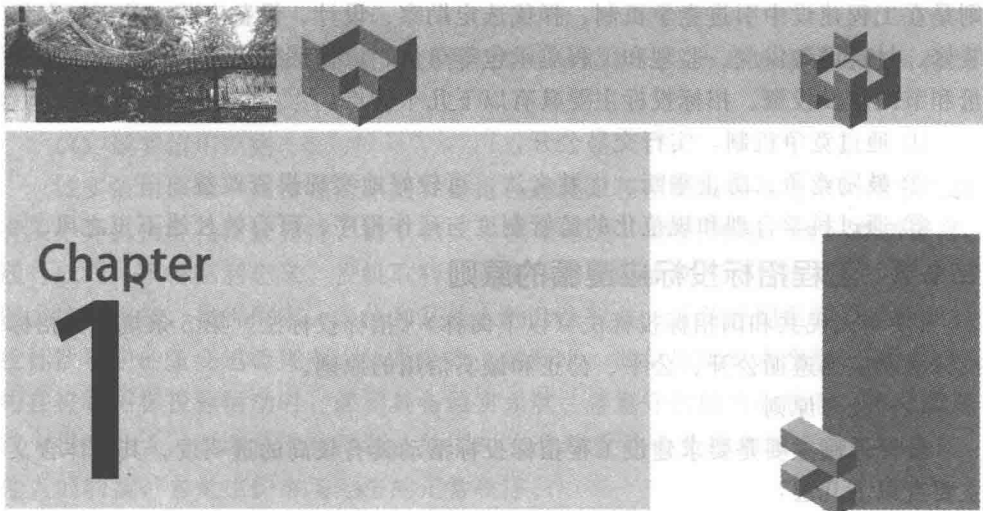
5.2.2	园林工程施工合同范本	182
5.3	园林工程施工合同谈判	199
5.3.1	园林工程施工谈判的目的	199
5.3.2	园林工程施工合同谈判准备工作	199
5.3.3	园林工程施工谈判阶段	201
5.3.4	园林工程施工谈判内容	202
5.3.5	园林工程施工谈判策略	206
5.4	园林工程施工合同的签订与审查	208
5.4.1	园林工程施工合同的签订	208
5.4.2	园林工程施工合同的审查	209
5.5	园林工程施工合同的履行	209
5.5.1	准备工作	209
5.5.2	园林工程施工合同的履行	210
5.5.3	园林工程施工合同履行的管理	212
5.6	园林工程施工合同的争议处理	213
5.6.1	园林工程施工合同常见的争议	213
5.6.2	园林工程施工合同的争议管理	214

6	园林工程施工索赔	218
6.1	园林工程施工索赔概述	218
6.1.1	索赔的概念	218
6.1.2	索赔的特征	218
6.1.3	索赔的分类	219
6.1.4	园林工程索赔的要求	221
6.1.5	园林工程索赔的作用与条件	221
6.1.6	园林工程索赔的意义	222
6.1.7	工程师在索赔管理中的原则	223
6.2	园林工程索赔的计算与处理	223
6.2.1	园林工程工期索赔计算	223
6.2.2	园林工程费用索赔计算	226
6.2.3	园林工程施工索赔处理	229
6.3	园林工程索赔的策略与技巧	233
6.3.1	园林工程索赔的策略	233
6.3.2	园林工程索赔的技巧	234
6.4	园林工程施工中的反索赔	236
6.4.1	园林工程施工反索赔种类	236

581	6.4.2 园林工程施工反索赔内容	237
581	6.4.3 园林工程施工反索赔程序	238
581	6.4.4 园林工程施工反索赔报告	239

	参考文献	242
--	-------------------	-----





Chapter

1

工程招标投标概述

1.1 工程招标与投标概述

1.1.1 工程招标投标概念

招标投标是在市场经济条件下进行工程建设、货物买卖、财产出租、中介服务经济活动的一种竞争形式和交易方式，是引入竞争机制订立合同（契约）的一种法律形式。

工程招标是指招标人（或招标单位）在购买大批物资、发包工程项目或某一有目的业务活动前，按照公布的招标条件，公开或书面邀请投标人（或投标单位）在接受招标文件要求的前提下前来投标，以便招标人从中择优选定的一种交易行为。

工程投标就是投标人（或投标单位）在同意招标人拟定的招标文件的前提下，对招标项目提出自己的报价和相应的条件，通过竞争企图为招标人选中的一种交易方式。这种方式是投标人之间通过直接竞争，在规定的期限内以比较合适的条件达到招标人所需的目的。

1.1.2 工程招标投标的特点

招标投标兼有经济活动和民事法律行为两种性质。建设工程招标投标的目的

则是在工程建设中引进竞争机制，择优选定勘察、设计、设备安装、施工、装饰装修、材料设备供应、监理和工程总承包等单位，以保证缩短工期、提高工程质量和节约建设投资。招标投标主要具有以下几个特点：

- ① 通过竞争机制，实行交易公开。
- ② 鼓励竞争、防止垄断、优胜劣汰，可较好地实现投资效益。
- ③ 通过科学合理和规范化的监管制度与运作程序，可有效杜绝不正之风。

1.1.3 工程招标投标应遵循的原则

《中华人民共和国招标投标法》(以下简称)《招标投标法》第5条规定：招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

(1) 公开原则

公开原则主要是要求建设工程招标投标活动具有较高的透明度。其具体含义主要有以下几层：

① 建设工程招标投标的信息公开 通过建立和完善建设工程项目报建登记制度，及时向社会发布建设工程招标投标信息，让有资格的投标者都能享受到同等的信息，以便于进行投标决策。

② 建设工程招标投标的条件公开 必须向社会公开招标投标的条件，以便于社会监督。

③ 建设工程招标投标的程序公开 在建设工程招标投标的全过程中，招标单位的主要招标活动程序、投标单位的主要投标活动程序和招标投标管理机构的主要监管程序，必须公开。

④ 建设工程招标投标的结果公开 建设工程招标投标应对哪些单位参加了投标、最后哪个单位中标，予以公开。

(2) 公平原则

公平原则是指所有当事人和中介机构在建设工程招标投标活动中，享有均等的机会，具有同等的权利，履行相应的义务，任何一方都不受歧视。公平原则主要体现在以下几个方面：

① 市场主体不仅包括承包方，也包括发包方，工程建设项目，凡符合法定条件的，都一样进入市场通过招标投标进行交易，并且发包方进入市场的条件是一样的。

② 在建设工程招标投标活动中，所有合格的投标人进入市场的条件和竞争机会都是一样的，招标人不得对投标人区别对待，厚此薄彼。

③ 建设工程招标投标涉及的各方主体，都负有与其享有的权利相适应的义务，因情势变迁（不可抗力）等原因造成各方权利义务关系不均衡的，都可以而且也应当依法予以调整或解除。

④ 当事人和中介机构均应对建设工程招标投标中自己有过错的损害根据过错大小承担责任，对于各方均无过错的损害则根据实际情况分担责任。

(3) 公正原则

公正原则是指在建设工程招标投标活动中,按照同一标准实事求是地对待所有的当事人和中介机构。

(4) 诚实信用原则

诚实信用原则(简称诚信原则)是指在建设工程招标投标活动中,当事人和有关中介机构应当以诚相待、讲求信义、实事求是,做到言行一致、遵守诺言、履行成约,不得见利忘义、投机取巧、弄虚作假、隐瞒欺诈、以次充好、掺杂使假、坑蒙拐骗,损害国家、集体和其他人的合法权益。诚信原则是建设工程招标投标活动中的重要道德规范,也是法律上的要求。诚信原则要求当事人和中介机构在进行招标投标活动时,必须具备诚实无欺、善意守信的内心状态,不得滥用权力损害他人,要在自己获得利益的同时充分尊重社会公德和国家的、社会的、他人的利益,自觉维护市场经济的正常秩序。

1.1.4 工程招标投标的意义

- ① 有利于建设市场的法制化、规范化。
- ② 形成市场定价的机制,使工程造价更趋合理。
- ③ 促进建设活动中劳动消耗水平的降低,使工程造价得到有效的控制。
- ④ 有力地遏制建设领域的腐败,使工程造价趋向科学。
- ⑤ 促进了技术进步和管理水平的提高,有助于保证工程质量、缩短工期。

1.1.5 工程招标投标的标的

工程招标投标的标的,是指招标人和投标人双方权利和义务所指向的对象。对招标人而言,是其采购的对象;对投标人而言,则是出卖的对象。依据《招标投标法》的立法精神及国际上招标投标的相关规定来看,工程招标投标的标的应当包括货物、工程、服务三类。

(1) 货物

指具有一定的物质形态、占有一定空间、具有一定价值和使用价值、用于交易的物品,包括原材料、设备、产品等。工程招标投标含有大量的货物招标投标,因为材料设备的采购能够占到工程造价的60%左右。

(2) 工程

是指建设工程,包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等。

(3) 服务

世界银行和亚洲开发银行将咨询,包括设计、监理纳入服务范围。服务类采购分为:

- ① 印刷、出版。
- ② 专用咨询、工程监理、工程设计。

③ 信息技术、信息管理软件开发设计。

④ 维修，包括一般设备、专用设备、建筑物的维修以及其他维修。

⑤ 保险。

⑥ 租赁，包括办公、宿舍、仓库、设备和机械及其他租赁。

⑦ 交通工具的维护保障，包括车辆保险、车辆加油、车辆维修。

⑧ 会议，包括大型会议、一般会议。

⑨ 培训，包括国内培训和国外培训。

⑩ 物业管理。

⑪ 其他服务。

工程建设项目，是指工程以及与工程建设有关的货物、服务。所称与工程建设有关的货物，是指构成工程不可分割的组成部分，且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等；所称与工程建设有关的服务，是指为完成工程所需的勘察、设计、监理等服务。

1.2 工程招标投标主体

1.2.1 工程招标人

1.2.1.1 工程招标人的分类

招标人是提出招标项目、进行招标的法人或者其他组织。招标人主要可以分为以下两大类：

(1) 法人

法人是指依法注册登记，具有独立的民事权利能力和民事行为能力，依法享有民事权利和承担民事义务的组织。其中主要包括企业法人和机关、事业单位及社会团体法人。

(2) 其他组织

其他组织是指合法成立、有一定组织机构和财产，但又不具备法人资格的组织。如：依法登记领取营业执照的合伙组织、企业的分支机构等。

《招标投标法》中没有将自然人定义为招标人。

1.2.1.2 招标人具备的条件

法人或者其他组织必须具备依法提出招标项目和依法进行招标两个条件后，才能成为招标人。

(1) 依法提出招标项目

招标人依法提出招标项目，是指招标人提出的招标项目必须符合《招标投标法》第9条规定的两个基本条件：一是招标项目按照国家有关规定需要履行项目审批手续的，应当先履行审批手续，取得批准；二是招标人应当有进行招标项目的相应资金或者资金来源已经落实，并应当在招标文件中如实载明。

(2) 依法进行招标

《招标投标法》对招标、投标、开标、评标、中标和签订合同等程序作出了明确的规定，法人或者其他组织只有按照法定程序进行招标才能成为招标人。

1.2.1.3 招标人的招标资质

建设工程招标人的招标资质是指建设工程招标人能够自己组织招标活动所必须具备的条件和素质。由于招标人自己组织招标是通过其设立的招标组织进行的，因此招标人的招标资质实质上就是招标人设立的招标组织的资质。对建设工程招标人的招标资质进行管理，主要就是政府主管机构对建设工程招标人设立的招标组织的资质提出认定和划分标准，确定具体等级，发放相应证书，并对其证书的使用进行监督检查。

(1) 工程招标人的招标资质要求

① 招标人必须有与招标工程相适应的技术、经济以及管理人员。

② 招标人必须具有编制招标文件和标底（或招标控制价），审查投标人投标资质，组织开标、评标、定标的能力。

③ 招标人必须设立专门的招标组织，如：基建处（办、科）、筹建处（办）、指挥部等。

符合上述要求的，经招标投标管理机构审查合格后方可取得招标组织资质证书。凡招标人不符合上述要求，未持有招标组织资质证书的，均不得自行组织招标，只能委托具备相应资质的招标代理人代理组织招标。

(2) 工程招标人的招标资质的分类

① 甲级招标资质。具有甲级招标资质的招标人，可以自行组织任何建设工程项目的招标工作。建设工程招标人甲级招标资质的认定标准主要有：

a. 招标组织总人数不少于 20 人。

b. 主要负责人具有高级职称，并有 8 年以上从事相关工程建设的经历。

c. 招标组织组成人员中，技术、经济、财务等人员配套，有相应专业职称人员数不少于 15 人，其中有中级以上职称的不少于 10 人。

d. 取得招标岗位合格证书的人员不少于 12 人，取得合同管理岗位合格证书的人员不少于 4 人，取得预算岗位合格证书的人员不少于 8 人，且专业配套。

② 乙级招标资质。具有乙级招标资质的招标人，可以自行组织建筑物 30 层以下或构筑物高度 100m 以下、跨度 30m 以下的建设工程项目的招标工作。建设工程招标人乙级招标资质的认定标准主要有：

a. 招标组织总人数不少于 15 人。

b. 主要负责人具有中级以上职称，并有 5 年以上从事相关工程建设的经历。

c. 招标组织组成人员中，技术、经济、财务等人员配套，有相应专业职称人员不少于 10 人，其中有中级以上职称的人员不少于 8 人。

d. 取得招标岗位合格证书的人员不少于 9 人，取得合同管理岗位合格证书

的人员不少于3人,取得预算岗位合格证书的人员不少于6人,且专业配套。

③ 丙级招标资质。具有丙级招标资质的招标人,可以自行组织建筑物12层以下或构筑物高度50m以下、跨度21m以下的工程建设项目的招标工作。建设工程招标人丙级招标资质的认定标准主要有:

- a. 招标组织总人数不少于10人。
- b. 主要负责人具有中级以上职称,并有3年以上从事相关工程建设的经历。
- c. 招标组织组成人员中,技术、经济、财务等人员配套,有相应专业职称人员数不少于8人,其中有中级以上职称的不少于5人。
- d. 取得招标岗位合格证书的人员不少于6人,取得合同管理岗位合格证书的人员不少于2人,取得预算岗位合格证书的人员不少于4人。

1.2.1.4 招标人的权利和义务

(1) 招标人的权利

招标人享有的权利主要包括:

- ① 自行组织招标或者委托招标的权利。
- ② 进行投标资格审查的权利。
- ③ 择优选定中标的方案、价格和中标人的权利。
- ④ 享有依法约定的其他各项权利。

(2) 招标人的义务

招标人应履行的义务主要包括:

- ① 遵守法律、法规、规章和方针、政策的义务。
- ② 接受招标投标管理机构管理和监督的义务。
- ③ 不侵犯投标人合法权益的义务。
- ④ 委托代理招标时向代理人提供招标所需资料、支付委托费用等的义务。
- ⑤ 保密的义务。
- ⑥ 与中标人签订并履行合同的义务。
- ⑦ 承担依法约定的其他各项义务。

1.2.2 工程投标人

1.2.2.1 投标人分类及具备的条件

投标人是指响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。依法招标的科研项目允许个人参加投标的,投标的个人适用《招标投标法》有关投标人的规定。投标人分为三类:一是法人;二是其他组织;三是具有完全民事行为能力的个人,亦称自然人。法人、其他组织和个人必须具备响应招标和参与投标竞争两个条件后,才能成为投标人。

(1) 响应招标

法人或其他组织对特定的招标项目有兴趣,愿意参加竞争,并按合法途径获取招标文件,但这时法人或其他组织还不是投标人,只是潜在投标人。所谓响应